

Alternatif Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada Lahan Pasar Blauran Surabaya

Mifta Afiata dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: christiono@ce.its.ac.id; mita.afiata21@gmail.com

Abstrak-Aktivitas perdagangan salah satunya terjadi di Pasar tradisional. Kondisi pasar yang sepi pengunjung dan banyaknya pembeli yang lebih memilih pusat perbelanjaan modern membuat pasar tradisional semakin ditinggalkan. Salah satunya adalah pasar Blauran Surabaya. Pasar Blauran merupakan pasar tradisional yang terletak di Jalan Kranggan Sawahan Surabaya dengan luas 5550 m². Lokasi sekitar pasar yang sudah banyak berkembang menjadi properti komersil, sedangkan kondisi pasar yang kurang nyaman, panas, tidak tersedianya lahan parkir dan bangunannya yang sudah tua. Oleh karena itu lahan Pasar Blauran Surabaya perlu ditinjau penggunaan lahannya agar dapat memberikan nilai lahan tertinggi. Analisa yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari aspek legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimum. Berdasarkan penyebaran kuisioner kepada stakeholder didapatkan alternatif yaitu Revitalisasi Pasar, *Mixed use* Pasar dengan Pusat Perbelanjaan dan *Mixed use* Pasar dengan Perkantoran. Hasil analisa perhitungan, alternatif dengan nilai lahan tertinggi dan produktivitas maksimum yaitu *mixed use* pasar dan perbelanjaan dengan nilai lahan sebesar Rp 71.575.064,- dan produktivitas lahan sebesar 236,07% dari nilai lahan awal.

Kata kunci : Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Lahan Pasar Blauran, Properti Komersil.

I. LATAR BELAKANG

Surabaya merupakan kota dengan potensi pertumbuhan infrastruktur, perekonomian dan bisnis yang sangat pesat. Perdagangan merupakan salah satu penunjang kegiatan perekonomian. Aktivitas perdagangan salah satunya terjadi di pasar tradisional. Kondisi pasar yang sepi pengunjung dan banyaknya pengunjung yang lebih memilih pusat perbelanjaan modern ini yang membuat pasar tradisional semakin ditinggalkan, salah satunya adalah Pasar Blauran Surabaya.

Pasar ini berada di lokasi strategis, berada di pusat kota dan dekat dengan kawasan Tunjungan Surabaya. Lokasi di sekitar pasar blauran sudah banyak berkembang menjadi properti komersil seperti Hotel 88, Hotel Amaris, BG Junction, Ballroom Empire Palace, Siola Surabaya dan pertokoan lainnya. Kondisi pasar tidak terawat, bangunan yang sudah tua, dan banyaknya kios pedagang yang tutup menjadikan pasar Blauran kurang layak jika terus saja dibiarkan begitu saja. Oleh karena itu lahan pasar blauran perlu dianalisa penggunaan lahannya agar dapat digunakan semaksimal mungkin.

Analisa penggunaan lahan pada Pasar Blauran Surabaya menggunakan analisa penggunaan tertinggi dan terbaik yang terdiri dari beberapa aspek kriteria yaitu diizinkan oleh peraturan yang ada, memungkinkan secara fisik untuk dibangun, layak secara finansial dan memiliki produktivitas lahan maksimum [1]



Gambar 1. Lokasi Lahan Pasar Blauran Surabaya.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian [2] dan [5] memiliki persamaan berupa objek penelitian yang merupakan objek dengan lahan kosong. Lahan tersebut dianalisa penggunaannya untuk dijadikan properti komersil. Penelitian tersebut hanya berbeda pada lokasi lahan dan memiliki persamaan berupa letak lahan yang berada di tengah kota. Penelitian [3] dan [6] mengambil objek penelitian lahan yang telah difungsikan menjadi bangunan gedung Serbaguna Purnama dan *Trillium Office and Residence* lalu dianalisa untuk mengetahui penggunaan terbaik dan tertinggi dari lahan yang telah digunakan. Sedangkan pada penelitian [4] mengambil objek lahan yang sudah tidak difungsikan lagi sebagai SPBU Biliton dan dianalisa untuk dijadikan properti komersil.

Beberapa penelitian terdahulu memiliki persamaan dan perbedaan dalam hal uji kelayakan aspek finansialnya. Penelitian yang telah dilakukan oleh [2] [3] dan [6] menggunakan uji kelayakan pada aspek finansial berupa NPV. Pada penelitian [4] menggunakan NOI dan Profitabilitas Index pada uji kelayakannya sedangkan penelitian [5] hanya menggunakan NOI sebagai uji kelayakan aspek finansialnya.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu terdapat persamaan dalam hal metode analisa yang digunakan yaitu menggunakan analisa pada aspek legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimum. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian pada Tugas Akhir ini berupa objek lahan yang diteliti. Pada penelitian [3] dan [6] objek lahan yang digunakan adalah lahan yang telah difungsikan menjadi bangunan berupa gedung Serbaguna Purnama dan *Trillium Office and Residence*. Sedangkan pada penelitian tugas akhir ini objek penelitian berupa lahan Pasar Blauran. Pada analisa tugas akhir ini lahan objek penelitian direncanakan sebagai lahan kosong dikarenakan kondisi bangunan yang sudah tua dan kurang terawat dengan baik.

III. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan analisa penggunaan tertinggi dan terbaik untuk menganalisa objek lahan yang ditinjau. Analisa ini terdiri dari variabel penelitian yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Variabel dan klasifikasi analisa data

No.	Variabel	Klasifikasi	Jenis Data	Sumber Data
1.	Penentuan Alternatif	Alternatif penggunaan lahan Pasar Blauran Surabaya	Data Primer	Wawancara dan pembagian kuesioner kepada <i>Stakeholder</i> yang berkaitan dengan Pasar Blauran
2.	Aspek Legal	a. Keperuntukan lahan b. Building Code terdiri dari GSB, KDB, KLB, KDH	Data Sekunder	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya
3.	Aspek Fisik	a. Lokasi lahan b. Bentuk dan ukuran lahan c. Aksesibilitas d. Ketersediaan fasilitas	Data Primer dan Sekunder	wawancara kepada stakeholder dan survey di lapangan
4.	Aspek Finansial	a. Biaya investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Aliran kas	Data Sekunder	a. Market Research Surabaya b. PT. PLN c. PDAM d. Data pembandingan
5.	Produktifitas maksimum	Nilai lahan	Data Sekunder	Berdasarkan hasil perhitungan aspek finansial

IV. DISKUSI DAN PEMBAHASAN

A. Penentuan Alternatif

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada kepala pasar Blauran Surabaya dan penyewa kios Pasar Blauran didapatkan alternatif penggunaan lahan yaitu revitalisasi pasar, *mixed use* pasar dengan perbelanjaan dan *mixed use* pasar dengan perkantoran. Alternatif ini mempertimbangkan keberadaan pasar tanpa menghilangkan fungsi pasar.

B. Aspek Legal

Berikut adalah data yang didapatkan dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya mengenai *building code* dan keberuntukan lahan pada Pasar Blauran:

1. Keperuntukan Lahan sebagai Perdagangan dan Jasa
2. Garis Sempadan Bangunan untuk sisi depan (Jalan Kranggan) 6 m, sisi kanan 6 m, sisi belakang 6m dan sisi kiri 4m.
3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%
4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 900%
5. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum 10%

Berdasarkan hasil analisa pada aspek legal didapatkan luas dasar bangunan sebesar 3330 m², jumlah lantai maksimum adalah 15 lantai dengan luas lantai bangunan maksimum 49950 m².

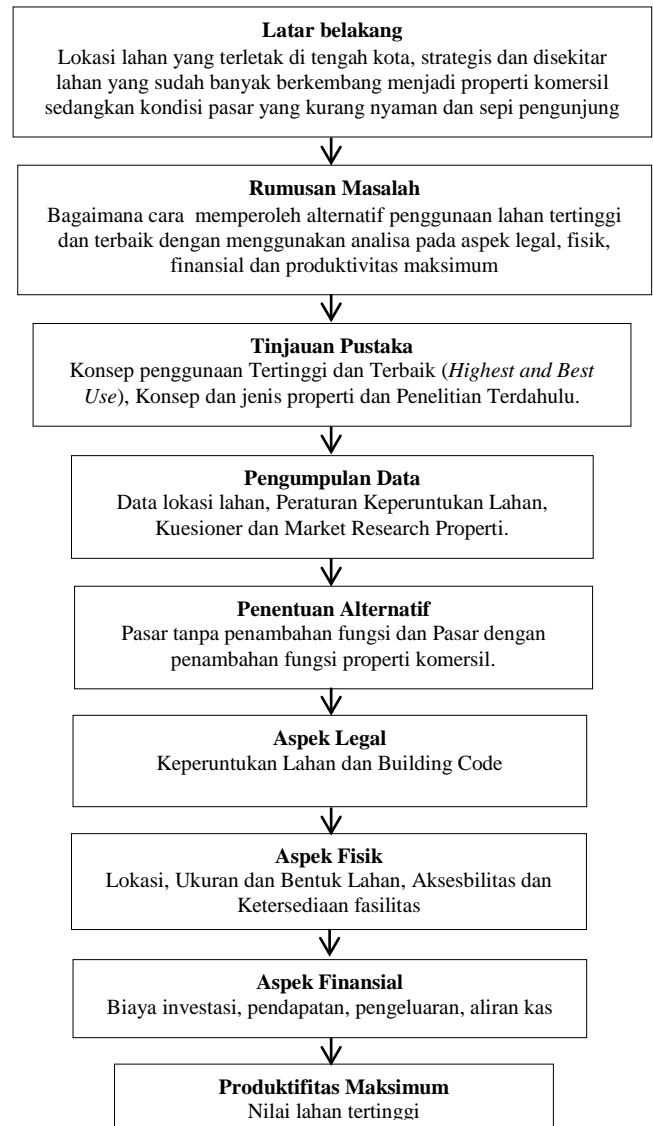
C. Aspek Fisik

Analisa pada aspek fisik ini terdiri dari lokasi, bentuk lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas. Setiap alternatif dianalisa untuk mengetahui apakah memungkinkan jika dibangun berdasarkan aspek fisik yang ada.

1. Lokasi lahan

Lahan ini berada di Jalan Kranggan Sawahan Surabaya, berada di dekat perempatan depan Bubutan Golden Junction. Lokasi ini termasuk lokasi yang strategis dan berada di tengah kota Surabaya. Lokasi dekat dengan pusat

perdagangan dan jasa seperti Jalan Basuki Rachmat, Embong Malang, Bubutan dan Praban.



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian.

2. Ukuran dan Bentuk Lahan

Lahan ini memiliki luasan 5550 m², bentuk lahan yang tidak simetris dikarenakan bagian depan lahan yang berbatasan langsung dengan pertokoan pada Jalan Kranggan. Ukuran lahan dengan kurang lebih memiliki lebar ±77m dan panjang ±73m ini termasuk lahan yang cukup luas dan memungkinkan dijadikan revitalisasi pasar, perbelanjaan dan perkantoran. Hal ini dikarenakan alternatif tersebut membutuhkan lahan yang luas untuk dijadikan ruang sewa atau stan untuk disewakan.

3. Aksesibilitas

Lokasi lahan yang strategis, berada di tengah kota menjadikan lahan ini mudah untuk dijangkau dan diakses dari berbagai arah. Seperti dari arah Jalan Embong Malang, Jalan Tidar, Jalan Blauran, bahkan dari Jalan Bubutan. Alternatif revitalisasi pasar, perbelanjaan dan perkantoran membutuhkan aksesibilitas yang mudah dan dapat dijangkau dari berbagai arah. Oleh karena itu alternatif tersebut memungkinkan dari segi aksesibilitas

4. Ketersediaan fasilitas

Berdasarkan wawancara kepada Kepala Pasar Blauran, lahan ini memiliki ketersediaan fasilitas seperti listrik, saluran air bersih, saluran telfon. Oleh karena itu ketersediaan fasilitas ini dapat menunjang untuk alternatif yang telah ditentukan.

Hasil analisa pada aspek fisik, maka alternatif revitalisasi pasar, perbelanjaan dan perkantoran memungkinkan untuk digunakan pada lahan Pasar Blauran, jika ditinjau dari kriteria lokasi, ukuran dan bentuk lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

D. Perencanaan Bangunan

Perencanaan bangunan pada setiap alternatif ini meliputi desain bangunan dan kebutuhan area parkir yang dibutuhkan. Perencanaan bangunan pada revitalisasi pasar memiliki luas yang sama dengan kondisi eksisting pada saat ini. Luas pasar Blauran saat ini adalah 11380 m² dibagi dengan luas dasar bangunan yang diizinkan sesuai analisa aspek legal yaitu 3330 m², maka didapatkan jumlah lantai untuk revitalisasi pasar adalah 4 lantai dan 1 lantai untuk parkir indoor. Alternatif *mixed use* pasar dan perbelanjaan memiliki 3 lantai untuk area parkir, 4 lantai difungsikan sebagai pasar dan 5 lantai sebagai perbelanjaan. Rencana jumlah 5 lantai untuk perbelanjaan ini berdasarkan beberapa perbelanjaan sekilas trade center di Surabaya menggunakan kurang lebih 5 lantai. Sedangkan pada alternatif *mixed use* pasar dengan perkantoran memiliki 3 lantai untuk parkir indoor, 4 lantai untuk pasar dan 8 lantai untuk perkantoran.

E. Aspek Finansial

Aspek finansial ini terdiri dari perhitungan biaya investasi, pendapatan, pengeluaran dan aliran kas. Dikarenakan lahan Pasar Blauran terdapat bangunan diatasnya dan direncanakan sebagai lahan kosong maka perlu adanya biaya pembongkaran bangunan.

1. Biaya Investasi

Biaya investasi ini terdiri dari biaya pembongkaran bangunan, biaya lahan, biaya bangunan, biaya kelengkapan bangunan, biaya jasa profesi dan biaya administrasi. Berdasarkan metode pendekatan data pasar, nilai lahan ini didapatkan dari beberapa nilai lahan yang berada di sekitar objek penelitian, didapatkan nilai lahan sebesar Rp 21.297.649/m². Berikut adalah rekapitulasi biaya investasi pada setiap alternatif.

Tabel 2. Biaya Investasi

Uraian Biaya	Revitalisasi Pasar (Rp)	Mixed use pasar dengan perbelanjaan (Rp)	Mixed use pasar dengan perkantoran (Rp)
Biaya pembongkaran	1.248.101.500	1.248.101.500	1.248.101.500
Biaya lahan	118.201.954.084	118.201.954.084	118.201.954.084
Biaya konstruksi	70.036.560.000	205.221.240.000	276.877.276.916
Biaya kelengkapan bangunan	17.509.140.000	71.827.434.000	77.525.637.537
Biaya jasa profesi	3.501.828.000	10.261.062.000	13.843.863.846
Biaya administrasi	700.365.600	2.052.212.400	2.768.772.769
Total biaya investasi	211.197.949.184	408.812.003.984	490.465.606.652

2. Pendapatan

Pendapatan ini terdiri dari biaya sewa, service charge dan pemasukan dari segi parkir. Biaya sewa didapatkan dari perbandingan data dengan properti sejenis yang ada di Surabaya. Sedangkan service charge dibebankan kepada

penyewa untuk membiayai biaya operasional. Besarnya service charge berbeda sesuai dengan masing-masing alternatif.

3. Pengeluaran

Pengeluaran pada tiap alternatif terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan bangunan. biaya operasional terdiri dari biaya listrik, air dan gaji pegawai. Biaya listrik dan air disesuaikan dengan tarif dasar listrik dan tarif air yang berlaku di Surabaya.

4. Aliran Kas

Selisih antara pendapatan dan pengeluaran tiap tahun digambarkan dalam bentuk aliran kas guna mengetahui pendapatan bersih tiap tahunnya. Layak tidaknya suatu alternatif dianalisa menggunakan uji kelayakan berupa NPV. Nilai NPV lebih besar dari nol maka alternatif tersebut dapat dikatakan layak.

Berdasarkan analisa pada aspek finansial didapatkan nilai NPV pada alternatif revitalisasi pasar sebesar Rp 41.945.262.744, alternatif *mixed use* pasar dengan perbelanjaan sebesar Rp 387.270.382.103, sedangkan NPV pada alternatif *mixed use* pasar dengan perkantoran sebesar Rp 346.367.347.187.

E. Produktifitas Maksimum

Alternatif yang telah dianalisa dan layak pada aspek legal, fisik dan finansial selanjutnya dianalisa menggunakan produktifitas maksimum. Nilai produktifitas maksimum dari setiap alternatif dapat diketahui dengan menghitung nilai lahan. Nilai lahan dengan nilai tertinggi merupakan alternatif dengan produktifitas maksimum. Perhitungan nilai lahan pada setiap alternatif dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Perhitungan Produktifitas Lahan

No.	Uraian	Revitalisasi Pasar	Mixed use pasar dengan perbelanjaan	Mixed use pasar dengan perkantoran
1.	Nilai Properti	135.989.281.700	687.851.654.804	729.272.285.310
2.	Biaya Investasi	211.197.949.184	408.812.003.984	490.465.606.652
3.	Biaya Tanah	118.201.954.084	118.201.954.084	118.201.954.084
4.	Nilai Bangunan	92.995.995.100	290.610.049.900	372.263.652.568
5.	Nilai Lahan	42.993.286.600	397.241.604.904	357.008.632.742
6.	Nilai lahan/m ²	7.746.538	71.575.064	64.325.880
7.	Harga lahan awal/m ²	21.297.649	21.297.649	21.297.649
8.	Produktifitas	-63,63%	236,07%	202,03%

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan, lahan pasar Blauran seluas 5550 m² ini dapat digunakan sebagai pasar dengan penambahan properti komersil dengan luas dasar bangunan sebesar 3330 m², jumlah lantai maksimum 15 lantai dan luas lantai bangunan sebesar 49950 m².

Alternatif yang memenuhi pada aspek legal, fisik dan finansial adalah revitalisasi pasar, *mixed use* pasar dengan perbelanjaan dan *mixed use* pasar dengan perkantoran. Dari ketiga alternatif didapatkan alternatif *mixed use* pasar dengan perbelanjaan merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik. nilai lahan alternatif ini sebesar Rp 71.575.064 dari nilai lahan semula Rp 21.297.649. Kenaikan nilai lahan ini merupakan produktifitas pada lahan yaitu sebesar 236,07%.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hidayati, W dan Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE : Yogyakarta.

- [2] Mubbayinah, M dan Utomo, C. 2012. *Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan "X" Untuk Properti Komersial*. Jurnal Teknik ITS Vol.1, No1, hal. D-16-D19
- [3] Aziz, C N dan Utomo, C. 2015. *Analisa Highest and Best Use pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl. R.A Kartini Bangkalan*. Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No.1, hal D51-D53.
- [4] Rasyid, T D A dan Utomo, C. 2013. *Analisa Highest and Best Use (HBU) pada lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya*. Jurnal Teknik ITS Vol.2, No. 2, hal. D181-D185.
- [5] Akmaluddin dan Utomo, C. 2013. *Analisa Highest and Best Use (HBU) pada lahan Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya*. Jurnal Teknik POMITS Vol. 2, No.1, hal C6- C10.
- [6] Satiti, R. 2011. *Analisa Highest and Best Use pada Lahan Trillium Office and Residence-Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS
- [7] Juwana, J. S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- [8] Poerbo, H. 1998. *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*. Jakarta: Djambatan.
- [9] PIPU, 2016. *Pusat Informasi Pasar Uang*. Bank Indonesia
- [10] Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 45/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*.
- [11] Peraturan Walikota Surabaya No. 57 Tahun 2015 tentang *Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya*
- [12] Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 Tahun 2007 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya*
- [13] Soeharto, I. 1995. *Manajemen Proyek*. Jakarta : Erlangga.